

松江区新浜镇人民政府文件

浜府规〔2020〕1号

关于印发《新浜镇关于推进农民相对集中居住的实施意见》的通知

各村（居）、企事业单位，机关各部门：

现将《新浜镇关于推进农民相对集中居住的实施意见》印发给你们，请遵照执行。



新浜镇关于推进农民相对集中居住的实施意见

为更好实施乡村振兴战略，按照《上海市农村村民住房建设管理办法》（以下简称“市政府16号令”）、《关于切实改善本市农民生活居住条件和乡村风貌，进一步推进农民相对集中居住的若干意见》（沪府规〔2019〕21号）、《松江区关于推进农民相对集中居住的实施意见（试行）》（沪松府规〔2019〕18号）和《松江区关于加强农村村民宅基地管理的指导意见（试行）》（沪松府规〔2019〕26号）等文件精神，结合本镇实际，制定本实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想

全面贯彻党的十九大和中央农村工作会议精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，秉持新发展理念，落实本市乡村振兴战略，按照区委、区府的乡村振兴发展要求，在充分尊重农民意愿的基础上，加大政策支持力度，规范宅基地管理，节约集约土地资源，鼓励和引导农民相对集中居住，改善农民生活居住条件和乡村风貌，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感。

（二）基本原则

1、坚持农民自愿，自主选择。以村民自愿选择为导向，充分尊重农民意愿，采用多元化方式保障农民合法权益。

2、坚持规划引领，分类实施。在符合《新浜镇总体规划暨土地利用总体规划（2016-2035）》（以下简称“镇总规”）和《新浜镇郊野单元（村庄）规划（2018-2035）》（以下简称“郊野单元<村庄>规划”）的前提下，分类推进项目实施，节约集约利用土地。

3、坚持联片联动，有序推进。结合本镇实际，根据宅基地的现状，以区块为单元，实行联片联动的退出，确保项目有序推进。

（三）工作目标

至 2025 年底，有序推进 1600 户农民相对集中居住。推进重点为“三高”（指高速公路、高铁、高压线）沿线和“工夹居”（指工业园区内存留的宅基地房）区域，以及规划农村居民点范围外的分散居住户。至 2022 年，南杨村率先完成相对集中居住项目建设。

二、推进模式和支持政策

（一）推进模式

根据农民相对集中居住总体要求，结合我镇实际，在充分尊重农民意愿的基础上，采取宅基地自愿有偿退出、进镇上楼集中居住、平移集中居住等多种模式推进本镇农民相对集中居住。

（二）申请条件

根据“镇总规”和“郊野单元（村庄）规划”，处于城市开发边界外、现状具有合法宅基地房屋的村民，可以合法有效的农村宅基地使用证、建房批准文件作为计户依据，按户进行申请。

（三）面积认定标准

1、现有居住房屋为“一上一下”，宅基地认定面积为 80 m²（实际面积不到 60 m²的，按实际面积认定），居住房屋认定面积为 88 m²（实际面积不到 60 m²的，按实际面积认定）。

2、现有居住房屋为“二上二下”，宅基地认定面积为 160 m²（实际面积不到 120 m²的，按实际面积认定），居住房屋认定面积为 176 m²（实际面积不到 120 m²的，按实际面积认定），以此类推。

3、单层单间平房的宅基地认定面积按照上述“一上一下”认

定标准计算（实际面积不到 60 m²的，按实际面积认定），居住房屋认定面积按实认定；单层二间平房的宅基地认定面积按照上述“二上二下”认定标准计算（实际面积不到 120 m²的，按实际面积认定），居住房屋认定面积按实认定，以此类推。

（四）相关政策

1、宅基地自愿有偿退出

选择货币补偿退出合法宅基地的签约户，对现有宅基地认定面积给予货币化补偿，以 10000 元/m² 结算。资金结算，按照市、区下拨资金进度分期支付。

签约户退出后，如有跨镇安置意向的，应提出书面申请并经上级部门批准后，按照安置房源所在地区的安置价购买一套安置房。

2、进镇上楼集中居住

（1）安置标准：选择进镇上楼集中居住的签约户，2018年12月31日前（含12月31日）且至今户籍在本镇各村的可以随签约户计入户内安置人数（具体按市政府16号令及沪松府规〔2019〕26号的规定执行），4人及4人以下户可安置面积不超过180m²、5人及5人以上户可安置面积不超过200m²予以安置。不具备宅基地资格权的签约户，实物安置面积原则上不能突破现有居住房屋认定面积。

（2）结算标准：签约户自行出资700元/m²的基准价购买安置面积。实物安置面积大于现有居住房屋认定面积的，差额部分由签约户按照8000元/m²的安置房优惠价购买结算；实物安置面积小于现有居住房屋认定面积的，差额部分按照9500元/m²的价格进行回购。

签约户具备宅基地资格权分户条件的，经审核后符合分户条

件的增加户，可以以安置房建设成本价 9500 元/m²购买 1 套中套安置房。

前款所述的安置房优惠价、建设成本价等，以政府每年度出台的具体价格为准。签约户安置时涉及楼层差价的，按照安置小区具体安置方案规定执行。

(3) 安置房型：大套基准面积为 120 m²，中套基准面积为 80 m²或 90 m²，小套基准面积为 60 m²。具体房型面积以安置小区具体情况为准。签约户确认上楼居住的，必须于签约当日确认好房型意向。

(4) 腾地过渡：签约户根据腾地交房要求，按期完成腾地交房，以房屋认定面积发放每月 8 元/m²的租房补贴。结算期限自腾地交房之日起至书面通知签约户来办理安置房屋交接手续之日止。

3、平移集中居住

(1) 建房对象：2018 年 12 月 31 日前（含 12 月 31 日）且至今户籍在本镇各村的、且具备宅基地资格权的农户，可以申请在规划的农民平移集中居住新社区建房。2018 年 12 月 31 日前（含 12 月 31 日）且至今户籍在本镇各村的可以随签约户计入户内建房用地人数（具体按市政府 16 号令及沪松府规〔2019〕26 号的规定执行）。

(2) 建房标准：按照市政府 16 号令精神，每户新建宅基地房屋的宅基地面积控制在 90 m²左右，其中建筑占地面积控制在 75 m²左右，实际按具体地块实施方案为准。经认定，建房人数 4 人及 4 人以下户的宅基地上建筑基准面积为 180 m²，5 人及 5 人以上户的宅基地上建筑基准面积为 200 m²。建房檐口高度不得超过 10

米，屋脊高度不得超过 13 米，层数不超过 3 层，并取消农业辅房。

(3) 资金来源：农民平移集中居住新社区的公共配套设施主要由政府出资建设，农户按照建房面积缴纳 300 元/m²的配套费；农户自行承担 2500 元/m²左右的建房费用（实际费用按建房基地最终成本为准）。南杨村按照既定的试点工作实施方案实行。

(4) 风貌管控：签约户自行书面提出建房申请，经村镇部门审批同意后，采用由镇（或村）集体聘请专业设计单位提供符合风貌管控要求的农房设计图纸，自主组团委托具有相应专业能力的施工队伍建房，不得擅自建房。

(5) 腾地过渡：签约户根据腾地交房要求，按期完成腾地交房，以房屋认定面积发放每月 8 元/m²的租房补贴。结算期限自腾地交房之日起至书面通知签约户来办理安置房屋交接手续之日止。

4、其它

符合申请条件的申请对象存在“一户多宅”情况的，必须同时退出多余宅基地，其中：属于建新拆旧而应拆未拆的，不予补偿；属于规范建造的，保证其一个宅基地享受相对集中居住政策，多余的宅基地面积给予 3000 元/m²的价格补偿。

对于不愿意参加农民相对集中居住但有自住需求、有维修意愿的，农户应自行委托有资质的第三方机构鉴定，经鉴定其房屋确认为 D 级危房，影响生产生活安全的，经镇相关部门审批后，允许其对房屋按风貌管控要求进行一定程度的加固及修缮。

根据相关规定，不具备宅基地资格权户不得对原有宅基地进行改建、扩建、翻建，未参与进镇上楼或货币补偿退出的，待房屋自然倒塌后，由村集体经济组织依法无偿收回宅基地。

三、加强组织领导

（一）强化镇级统筹领导

成立镇推进农民相对集中居住工作领导小组，下设办公室，常态化统筹推进农民相对集中居住工作，做好目标任务分解下达、年度计划制定、项目方案审核及项目实施推进等工作。各相关部门按照各自职责，协同实施本意见。

（二）落实各村主体责任

按照农民相对集中居住总体工作要求，明确各村为本村推进农民相对集中居住工作主体单位，村主要领导为第一责任人。各村应以片为单位，有序推进本村农民相对集中居住工作，制定年度工作计划和项目实施方案。充分发挥村民民主自治作用，依托村民自治组织和乡规民约，促进农村基层土地管理的民主决策、自我管理、自我监督。对于村庄规划编制、农民建房资格认定、建房和安置面积标准等相关事项，应由村集体经“三重一大”讨论决策后报送镇审核。

（三）实施目标责任考核监督

围绕农民集中居住总体目标要求，明确目标责任，细化目标任务，按年度制定农民相对集中居住工作计划，加强各项指标管控，严把操作审批环节，加强建设施工管理，将农民相对集中居住工作纳入各村年度目标责任制考核和各村领导干部政绩绩效评价。

本意见由村镇办负责解释，实施中如遇上级政策调整的，以上级政策为准。本意见未述及的情形，镇、村两级按照三重一大程序讨论确定处理意见。

本意见自 2021 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31

日。《新浜镇农村村民住房管理实施办法》（浜府字〔2010〕100号）、《新浜镇农民宅基地“应建未建”住房解困试行办法》（浜府字〔2015〕10号）及《新浜镇郊野单元规划项目宅基地置换补偿安置方案》（浜府字〔2015〕79号）同时废止。